

大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業 保留床取得公募要領

1. 募集の目的

当組合が施行する大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業により整備する組合保留床について、都市再開発法第108条第1項に基づき、権利者が取得した床以外の床の取得者を公募することを目的とします。

2. 物件概要

◇ (配置計画)



◇ 施設建築物の概要

地区	A街区	B街区	C街区	D街区	合計
建築敷地面積	約3,104㎡	約425㎡	約353㎡	約1,233㎡	約5,115㎡
建築面積	約1,756㎡	約276㎡	約223㎡	約719㎡	約2,973㎡
延床面積	約27,554㎡	約1,832㎡	約698㎡	約9,743㎡	約40,027㎡
容積率	約598%	約379%	約180%	約566%	—
建築物の高さ	約92m	約31m	約19m	約94m	—
階数	地下1階/地上26階	地上8階	地上4階	地下1階/地上25階	—
主要用途	住戸・店舗・駐車場	住戸・店舗・保育園	店舗	住戸・店舗・駐車場	—
住戸数	239戸	18戸	—	88戸	345戸
駐車台数	約96台	—	—	約36台	約132台

◇ スケジュール

街区	竣工時期
A	2024.12 末
B	2024.3 末
C	2024.3 末
D	2024.11 末

◇ 対象物件

街 区	区 画 番 号	床の種類 用途	所在階	専有面積 (㎡)	施設建築敷 地の共有持分	内装仕様
D	D203	※	2 階	58.95	1 億分の 499,081	スケルトン
D	D204		2 階	84.24	1 億分の 501,500	スケルトン

※当再開発事業の趣旨に適した用途であれば特に指定無し

3. 申込資格

本募集に申込ができる者は、以下の事由に該当する「個人」又は「法人」とします。

- ① 保留床取得にあたり、十分な資金力・信用を有する者
- ② 保留床取得後の利用について、適切な使用又は運営ができる者
- ③ 暴力団員の不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団並びにその団体の構成員，及びその団体の構成団体の構成員でないこと
- ④ 公序良俗に反する行為を行う団体及びその関係者でないこと
- ⑤ その他、反社会的勢力等の疑いがあると判断した者でないこと
- ⑥ 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないものでないこと
- ⑦ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者でないこと
- ⑧ 国税又は地方税を滞納していないこと

4.優先順位

本再開発事業は、東京都市計画道路事業補助線街路第 26 号線【板橋区大山町地内】（以下「補助第 26 号線」という。）が商店街を横断して整備される中でも商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上を図るという目的を有することから、商業保留床譲渡における優先順位は、本事業の特性を鑑み、本事業地域の検討段階で関わった地権者、及び補助第 26 号線に係る地権者を優先し、以下の順番とする。

（優先順位 1）

本再開発事業の施行区域内かつ本件申込み時点で土地の所有権及び借地権を有する者並びに建物を所有する者で、準備組合時に不編入届を提出し施行地区外となった者（別紙施行地区図参照）

（優先順位 2）

補助第 26 号線の事業区域内かつ本再開発事業の都市計画を検討した範囲内で大山町 30 番 23、30 番 24、30 番 25、30 番 26、30 番 27 に所在し、本件申込み時点で土地の所有権及び借地権を有する者、並びに建物所有者（別紙施行地区図参照）

（優先順位 3）

補助第 26 号線の事業区域内に土地の所有権及び借地権を有する者、並びに建物所有者で、本件申込み時点で既に東京都又は東京都都市づくり公社（以下「東京都等」という。）と移転のための補償契約を締結し移転先として保留床の購入を希望する者、又は本件入札書提出日時点において東京都等と移転のための補償契約を締結できるとして組合が東京都に確認した者で移転先として保留床の購入を希望する者（ただし当該物件に複数の権利者がいる場合は全ての権利者が同時に東京都等と移転補償契約等をする事。）

（優先順位 4）

上記優先順位 1～2 における建物の借家人で移転先として保留床の購入を希望する者、及び上記優先順位 3 における建物の借家人で、本件申込み時点で既に東京都等と移転のための補償契約を締結し移転先として保留床の購入を希望する者、又は本件入札書提出日時点において東京都等と移転のための補償契約を締結できるとして組合が東京都に確認した者で移転先として保留床の購入を希望する者（ただし当該物件に複数の権利者がいる場合は全ての権利者が同時に東京都等と移転補償契約等をする事。）

5.申込方法

（1）申込期間

2025年5月8日（木）～2025年5月15日（木）

午前9時30分～午後5時（土日・祝日を除く）

（2）申込方法

下記書類を末尾記載の問い合わせ窓口まで郵送又は持参により以下の書類と併せて提出する。

- ・優先順位に該当する者は土地・建物登記簿又は賃貸借契約書の写し
- ・保留床取得希望申込書（末尾添付）

(法人の場合)

- ・定款
- ・法人登記簿 (全部事項証明書：申込日から3ヶ月以内のもの)
 - ・会社案内書
 - ・営業実績、業務実績

(個人の場合)

- ・購入のための資力を証明する書類 (例：所得証明・金融資産等の書類)

(3) 参加者選定

当組合において前記申込資格について確認を行い、参加を認める者には組合から通知を行う。

6.選定方法

(1) 選定方法

選定方法は入札金額に加えて、優先順位に基づき、財務基盤等総合的な観点から別途定める審査項目に基づき理事会で審査、選定を行う。

(2) 選定結果 結果が決まり次第、各申込者に書面にて通知する。なお、選定過程については公開しない。

落札後は、組合が提示する委託契約書に基づき契約を行うこと。

7.入札要領及び日程

(1) 図書他交付

公開可能な概要資料に関しては、当組合のホームページに掲載する。

なお、組合から選定された参加者が、詳細資料を必要とする場合は、当組合へ問い合わせること。(実施設計図を事前に閲覧したい場合は、事前連絡があれば閲覧は可能とする。)

(2) 質疑書受付

①日 時 2025年5月19日(月)～2025年5月22日(木)
午後5時まで

②提出先 大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合 事務所
担当者 深山・勇野喜

TEL 03-5926-5586

FAX 03-5926-5718

Eメール：ooyamacross5@outlook.jp

所 在：〒173-0023 東京都板橋区大山町31-10 大山ビル2-3階

③提出方法

質疑がある場合は、別紙用紙に記入し、社印押印の上、FAX又はメールにて提出すること。なお、質疑がない場合は「質疑無し」と記載の上提出すること

④書 式 別添の書式による

(3) 回 答

- ①日 時 2025年5月26日(月)午後5時までに各社一斉に行う。
- ②回答方法 FAX又はメールによる。

(4) 入札書提出

- ①日 時 2025年5月29日(木)～2025年6月3日(火)
午後5時まで
- ②提出先 大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合 事務所
- ③提出方法 書留郵便またはレターパック赤にて郵送のこと。
- ④入 札 書 様式は入札参加心得のとおり。

(5) 開札

- ①日 時 2025年6月5日(木)午後6時から
- ②場 所 大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合 事務所

8. その他

- (1) 応募に係る費用は、応募者の負担とし、施設建築物価額には消費税が別途発生する
- (2) その他譲渡に際しての各種条件等については、保有床譲渡契約書にて定める。

以上